

**德清县恒达建设发展有限公司**  
**公司债券年度报告**  
(2020 年)

二〇二一年四月

## 重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

- 1、截至 2020 年末，公司包含短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券在内的有息负债为 115.92 亿元。随着公司投建项目数量不断增多、规模不断扩大，相应的借款也同步增加。较高的有息负债总额使公司的经营存在一定的偿付风险，如果公司持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，可能面临较大的偿债压力。
- 2、截至 2020 年末，公司其他应收款账面余额 72.17 亿元，主要系公司与相关单位的往来款。公司已按照《公司法》、《公司章程》、《资金拆借管理制度》对以上款项进行了审批，不存在被控股股东或实际控制人违规占用的情况。虽然，以上借款方为国有企业，但若未来相关企业经营环境或财务状况出现不利变化，公司存在应收款项可能无法收回或收回时间不确定的风险。
- 3、截至 2020 年末，公司存货账面余额为 74.63 亿元，占资产总额的比例为 36.25%，主要为开发成本。若未来开发成本不能及时变现，将会影响公司的偿债能力。
- 4、2020 年公司毛利率为 2.72%，较 2019 年下降了 68.19%，主要系公司建材销售业务受市场环境较大影响所致，若毛利率进一步下降，将对公司经营情况产生不利影响。
- 5、2020 年度公司财务费用及资本化利息支出规模较大，如若相关费用持续保持较高规模，将增加公司偿付压力，对公司偿债能力产生不利影响。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	12
三、 报告期内资信评级情况.....	13
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	14
五、 偿债计划.....	17
六、 专项偿债账户设置情况.....	18
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	19
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	19
第三节 业务经营和公司治理情况.....	20
一、 公司业务和经营情况.....	20
二、 投资状况.....	23
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	23
四、 公司治理情况.....	23
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	23
第四节 财务情况.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25
三、 合并报表范围调整.....	25
四、 主要会计数据和财务指标.....	25
五、 资产情况.....	27
六、 负债情况.....	28
七、 利润及其他损益来源情况.....	30
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	30
九、 对外担保情况.....	30
第五节 重大事项.....	30
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	30
二、 关于破产相关事项.....	30
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	30
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	31
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	31
一、 发行人为可交换债券发行人.....	31
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	31
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	31
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	31
五、 其他特定品种债券事项.....	31
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	31
第八节 备查文件目录.....	32
财务报表.....	34

附件一： 发行人财务报表.....	34
担保人财务报表.....	48

## 释义

公司/发行人	指	德清县恒达建设发展有限公司
19 恒达 01 担保人	指	德清县建设投资有限公司
19 德清债 01、19 德清 01、20 德清债 01、20 德清 01 担保人	指	重庆兴农融资担保集团有限公司
20 恒达 01 担保人	指	德清县建设发展集团有限公司
实际控制人/县国资办	指	德清县人民政府国有资产监督管理办公室

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

中文名称	德清县恒达建设发展有限公司
中文简称	德清恒达
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	倪琍学
注册地址	浙江省湖州市德清县武康街道群益街 112 号西二楼
办公地址	浙江省湖州市德清县武康街道群益街 112 号西二楼
办公地址的邮政编码	313200
公司网址	无
电子信箱	无

### 二、信息披露事务负责人

姓名	赵群英
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务负责人
联系地址	浙江省湖州市德清县武康街道群益街 112 号西二楼
电话	0572-8289126
传真	0572-8073889
电子信箱	498058732@qq.com

### 三、信息披露网址及置备地

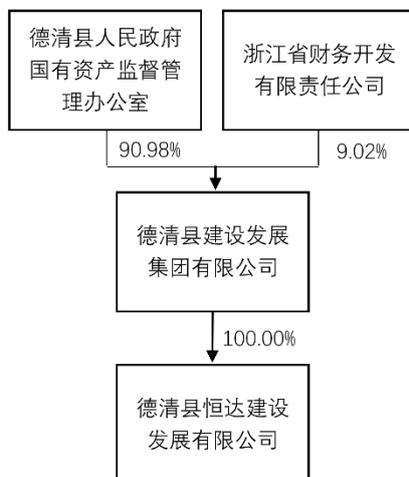
登载年度报告的交易 场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
年度报告备置地	浙江省湖州市德清县武康街道群益街 112 号西二楼

#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：德清县建设发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：德清县人民政府国有资产监督管理办公室

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



##### （一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

##### （二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

退出监事：嵇慧丽、周梦莹

新增监事：

嵇越姣，女，1976年出生，大学专科学历。曾任德清县武康房管所职员，德清县春晖房地产开发有限公司职员，德清县房屋拆迁管理中心安置房办公室副科长。于2020年8月任德清县恒达建设发展有限公司监事。

钟惠锋，男，1983年出生，大学本科学历。曾任长业建设集团有限公司上海分公司职员。于2020年8月任德清县恒达建设发展有限公司监事。

#### 六、中介机构情况

##### （一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大

	厦 901-22 至 901-26
签字会计师姓名	叶帮芬、李亚军

**（二）受托管理人/债权代理人**

债券代码	151874.SH
债券简称	19 恒达 01
名称	国融证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 1196 号世纪汇办公楼二座 11 层 02-05 单元
联系人	李科东
联系电话	021-61984008

债券代码	1980327.IB、152164.SH、2080019.IB、152391.SH
债券简称	19 德清债 01、19 德清 01、20 德清债 01、20 德清 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层
联系人	陈宇翔
联系电话	010-86451353

债券代码	167295.SH
债券简称	20 恒达 01
名称	平安证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 层
联系人	胡越秋、赵肖
联系电话	021-38637163

**（三）资信评级机构**

债券代码	151874.SH
债券简称	19 恒达 01
名称	-
办公地址	-

债券代码	1980327.IB、152164.SH
债券简称	19 德清债 01、19 德清 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

债券代码	2080019.IB、152391.SH
债券简称	20 德清债 01、20 德清 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	167295.SH
债券简称	20 恒达 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区 113 室

#### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：亿元币种：人民币

1、债券代码	151874.SH
2、债券简称	19 恒达 01
3、债券名称	德清县恒达建设发展有限公司 2019 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
4、发行日	2019 年 9 月 27 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 9 月 26 日
7、到期日	2024 年 9 月 27 日
8、债券余额	7.50
9、截至报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	每年付息一次，到期还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内已按时足额付息，未兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	1980327.IB、152164.SH	2080019.IB、152391.SH
2、债券简称	19 德清债 01、19 德清 01	20 德清债 01、20 德清 01
3、债券名称	2019 年德清县恒达建设发展有限公司公司债券(第一	2020 年德清县恒达建设发展有限公司公司债券(第一

	期)	期)
4、发行日	2019年10月25日	2020年1月15日
5、是否设置回售条款	否	否
6、最近回售日	不适用	不适用
7、到期日	2026年10月28日	2027年1月16日
8、债券余额	7.00	7.60
9、截至报告期末的利率(%)	5.99	5.50
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第3年末起，逐年分别兑付债券本金的20%，最后5期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第3年末起，逐年分别兑付债券本金的20%，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息
11、上市或转让的交易场所	上交所、银行间	上交所、银行间
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内已按时足额付息，未兑付	未到首次付息日，不涉及
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用	不适用

1、债券代码	167295.SH
2、债券简称	20恒达01
3、债券名称	德清县恒达建设发展有限公司2020年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)
4、发行日	2020年7月31日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年8月4日
7、到期日	2030年8月4日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.90
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第4年至第10年末分别按照债券发行总额13%，13%，14%，14%，15%，15%，16%的比例偿还债券本金。最后7年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、上市或转让的交易场所	上交所

12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未发生利息及本金兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码：151874.SH

债券简称	19 恒达 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	7.50
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	已按照募集说明书约定使用。其中，5.25 亿元用于德清县城东棚户区改造项目（一期）工程，其余用于补充流动资金
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

单位：亿元币种：人民币

债券代码：1980327.IB、152164.SH

债券简称	19 德清债 01、19 德清 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	7.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	已按照募集说明书约定用于项目建设和补充流动资金
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

单位：亿元币种：人民币

债券代码：2080019.IB、152391.SH

债券简称	20 德清债 01、20 德清 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	7.60
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	已按照募集说明书约定用于项目建设和补充流动资金
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

单位：亿元币种：人民币

债券代码：167295.SH

债券简称	20 恒达 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	已按照募集说明书约定用于项目建设和补充流动资金
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

### 三、报告期内资信评级情况

#### （一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	1980327.IB、152164.SH
债券简称	19 德清债 01、19 德清 01
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020年6月23日
评级结果披露地点	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	本期债务安全性极高，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	2080019.IB、152391.SH
债券简称	20 德清债 01、20 德清 01
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020年6月23日
评级结果披露地点	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
评级结论（主体）	AA

评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	本期债务安全性极高，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	167295.SH
债券简称	20 恒达 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年1月10日
评级结果披露地点	http://www.sse.com.cn/
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	本期债券安全性很强，受不利经济环境影响较小，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	-

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：151874.SH

债券简称	19 恒达 01
保证人名称	德清县建设投资有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	39.48
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	74.07
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无

保证担保在报告期内的执行情况	未触发
----------------	-----

单位：亿元币种：人民币

债券代码：1980327.IB、152164.SH

债券简称	19 德清债 01、19 德清 01
保证人名称	重庆兴农融资担保集团有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	612.07
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	599.77
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	未触发

单位：亿元币种：人民币

债券代码：2080019.IB、152391.SH

债券简称	20 德清债 01、20 德清 01
保证人名称	重庆兴农融资担保集团有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	612.07
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	599.77
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	未触发

单位：亿元币种：人民币

债券代码：167295.SH

债券简称	20 恒达 01
保证人名称	德清县建设发展集团有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	为发行人控股股东
报告期末累计对外担保余额	8.96
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	6.66
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	未触发
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资	2020年末，德清县建设发展集团有限公司受限资产余额为17.11亿元

产、权利限制情况及后续权利限制安排	
-------------------	--

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

(三) 截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：151874.SH

债券简称	19 恒达 01
其他偿债保障措施概述	为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的作用、进行严格的信息披露
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的相关承诺执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：1980327.IB、152164.SH、2080019.IB、152391.SH

债券简称	19 德清债 01、19 德清 01、20 德清债 01、20 德清 01
其他偿债保障措施概述	为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的作用、进行严格的信息披露
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的相关承诺执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：167295.SH

债券简称	20 恒达 01
其他偿债保障措施概述	为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的作用、进行严格的信息披露
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的相关承诺执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

## 五、偿债计划

### （一）偿债计划变更情况

适用 不适用

### （二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：151874.SH

债券简称	19 恒达 01
偿债计划概述	本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：1980327.IB、152164.SH

债券简称	19 德清债 01、19 德清 01
偿债计划概述	本期债券期限7年，每年付息一次，并于债券存续期的第三年末起每年末分别按照发行总额 20%偿还本金，最后一期利息随本金一同支付。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：2080019.IB、152391.SH

债券简称	20 德清债 01、20 德清 01
偿债计划概述	本期债券期限 7 年，每年付息一次，并于债券存续期的第三年末起每年末分别按照发行总额 20% 偿还本金，最后一期利息随本金一同支付。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：167295.SH

债券简称	20 恒达 01
偿债计划概述	本期债券期限 10 年，每年付息一次，并于债券存续期的第 4 年至第 10 年末分别按照债券发行总额 13%, 13%, 14%, 14%, 15%, 15%, 16% 的比例偿还债券本金，最后 7 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

## 六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：151874.SH

债券简称	19 恒达 01
账户资金的提取情况	专项用于还本付息
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：1980327.IB、152164.SH

债券简称	19 德清债 01、19 德清 01
账户资金的提取情况	专项用于还本付息
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：2080019.IB、152391.SH

债券简称	20 德清债 01、20 德清 01
账户资金的提取情况	专项用于还本付息
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：167295.SH

债券简称	20 恒达 01
账户资金的提取情况	未到付息日
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致

## 七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

## 八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	151874. SH
债券简称	19 恒达 01
债券受托管理人名称	国融证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	已履行职责
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起 5 个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否

债券代码	1980327. IB、152164. SH
债券简称	19 德清债 01、19 德清 01
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司（债权代理人）
受托管理人履行职责情况	已履行职责
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否

债券代码	2080019. IB、152391. SH
债券简称	20 德清债 01、20 德清 01
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司（债权代理人）
受托管理人履行职责情况	已履行职责
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否

债券代码	167295. SH
债券简称	20 恒达 01
债券受托管理人名称	平安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	已履行职责
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否

### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### （一）公司业务情况

##### 1、工程建设

公司工程建设业务主要分为基础设施建设和市场化受托代建。基础设施建设方面，据公司与德清县住房和城乡建设局签订的《投资建设与转让收购协议书》，公司作为投资主体和建设单位负责投资建设基础设施项目，在项目建成后移交给德清住建局，德清住建局根据具体项目的合同规定支付总工程款（包含项目的代建投资额以及一定的代建费用）。市场化受托代建方面，公司受湖州莫干山高新集团委托，负责智能生态城城市客厅项目代建业务，双方签订项目代建协议书，协议中约定该项目建设完工后由高新集团负责回购。收入确认上，公司按照完工进度每年年末在工程建设成本的基础上加成 5%确认收入。

##### 2、土地开发业务

公司土地开发业务运营主体为公司本部及子公司德清县建设开发有限公司。业务模式为，前期土地开发相关支出由公司自筹，土地一级开发工作完成后，公司将整理好的土地按照

土地出让计划移交给德清县自然资源和规划局，由德清县自然规划局通过公开拍挂程序实现土地使用权出让。收入实现模式根据公司与德清县政府签订的协议确定。

### 3、建材销售业务

建材贸易的实施主体为恒达公司的下属子公司德清县城市资产经营管理有限公司，目前主要针对集团自身项目开展，一方面对项目中所用钢材起到品质把控的作用，另一方面，与公司自身项目的施工单位开展贸易，也可以确保货款回款的风险能够控制在安全的范围内。在定价方面，在参考钢材市场行情的基础上，根据不同项目的情况及其施工单位情况的掌握来定价。通常而言，凭借项目甲方的身份以及对德清地区主要施工单位的熟悉程度，有较强的议价能力，同时借助采购渠道的开发，资产经营公司的钢材采购价格低于市场水平，因此议价空间相对更加宽裕。

### 4、水务板块

公司水务板块业务主要有下属子公司德清水务负责。主要经营模式为向德清县对河口水库购入原水，加工处理后向德清县供水。水价方面，根据德清县发展和改革委员会德清县物价局联合发文的（德发必发【2014】17号）《关于印发德清县水价改革方案的通知》、德清县人民政府办公室文件（德政办发2016-155号）《关于印发德清县2016年水价改革方案的通知》中规定，到户水价中包含污水处理费（生活用水0.85元/吨、服务业用水1.50元/吨、工业及特种用水1.80元/吨）及水源保护补偿资金0.20元/吨。

## （二）经营情况分析

### 1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
建材销售	2.90	2.85	1.72	29.26	1.73	1.68	2.89	18.27
土地开发业务	2.37	1.97	16.88	23.92	2.59	2.16	16.60	27.35
水务板块	2.13	2.44	-14.55	21.49	2.13	2.46	-15.49	22.49
工程服务板块	1.96	1.65	15.82	19.78	2.24	1.98	11.61	23.65
其他	0.55	0.73	-32.73	5.55	0.78	0.38	51.28	8.24
合计	9.91	9.64	2.72	-	9.47	8.66	8.55	-

### 2.各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：除上述外，无其他产品和服务收入

### 3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过30%以上的，

发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

2020年，公司建材销售业务营业收入、营业成本较2019年分别增长67.63%、69.64%，主要系建材销售业务持续扩展所致；毛利率较2019年下降40.34%，主要系建材销售受市场环境影响较大所致。

2020年，公司其他业务营业成本较2019年增长92.11%，主要系停车场收费业务刚起步收益较少，但收购的特许经营权结转成本较高以及部分房产折旧所致；毛利率较2019年下降163.82%，主要系停车场收费业务刚起步收益较少，但收购的特许经营权结转成本较高以及部分房产折旧所致。

### （三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额28,042.88万元，占报告期内销售总额96.84%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占报告期内销售总额0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额30%的披露销售金额最大的前5大客户名称

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额
浙江长城建设集团物资有限公司	钢材	12,357.23
杭州国裕国际贸易有限公司	钢材	9,349.30
长兴鑫长贸易有限公司	有色金属	4,484.36
浙江高荣琪青建设有限公司	钢材	1,354.81
恒德建设集团有限公司	钢材	497.19

向前五名供应商采购额26,356.43万元，占报告期内采购总额97.98%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占报告期内采购总额0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额30%的披露采购金额最大的前5大供应商名称

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
杭州热联集团股份有限公司	钢材	17,874.62
长兴图兴贸易有限公司	有色金属	4,470.64
杭州贝日物资有限公司	钢材	3,284.40
德清永根钢材有限公司	钢材	461.07
浙江省二建建设集团安装有限公司	钢材	265.70

其他说明

因公司业务性质特殊，上表仅列示建材销售业务中的主要客户及供应商。

### （四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入30%的

是 否

## （五） 公司未来展望

未来几年，公司将按照企业化、市场化、专业化的原则，夯实当前主业，拓展业务种类，整合资源，发挥规模效应，不断增强核心竞争力，实现长期可持续发展。

第一，稳步推进当前主营业务。公司将以加快德清县新区开发为核心目标，以当前主业核心业务，以创新为核心动力，坚持公司经济效益与社会效益有机统一，进一步整合德清县基础设施建设、土地整理、工程服务、水务板块等业务，将公司做大做强。

第二，持续优化内部管理。公司将继续按照现代企业制度的要求，切实创新内部管理机制，提高管理效能，增强发展活力，持续完善资本管理、监督和运营机制，以市场为导向构建具有竞争力的业务体系，推动资产的保值增值，不断壮大自身综合实力。

## 二、投资状况

### （一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

### （二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

## 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

## 四、公司治理情况

### （一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

### （二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

### （三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

### （四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

## 五、非经营性

## 六、往来占款或资金拆借

单位：亿元币种：人民币

### （一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

截至 2020 年末，公司其他应收款余额为 72.17 亿元。其中，经营性相关的往来款 3.27 亿元，非经营性款项 68.90 亿元。

### （二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

截至 2020 年末，公司非经营性往来款余额为 68.90 亿元，主要为当地国有企业的拆借资金

。为加强资金拆借管理，规范拆借资金活动，确保规范拆借资金双方的权益，公司制定了《资金拆借管理制度》。公司资金拆借实行财务审核、审批领导小组集体审批，各负其责的原则，具体程序如下：财务融资部对资金方提出的申请进行初步审核；集体决策，确定借款规模、期限和费用等内容，并签署书面意见；财务融资部履行支付手续。在拆出资金利率方面，对非关联方企业按照公司向银行同期贷款利率执行；在拆出资金来源方面，严禁占用募集资金及向银行贷款获得的具有专门用途的项目资金。

**（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：689,006.11 万元，占合并口径净资产的比例（%）：90.55，是否超过合并口径净资产的 10%：√是 □否**

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
德清县城市建设发展总公司	无	239,899.12	否	往来款	按双方约定
德清县新农村建设投资有限公司	无	101,500.00	否	往来款	按双方约定
德清县教育发展有限责任公司	无	100,893.67	否	往来款	按双方约定
德清县千秋物业管理有限公司	无	88,104.00	否	往来款	按双方约定
德清县林业发展有限公司	无	72,800.00	否	往来款	按双方约定
合计	—	603,196.79	—	—	—

注：上表仅列示前 5 大非经营性往来占款和资金拆借。

**（四） 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：**

为加强资金拆借管理，规范拆借资金活动，确保规范拆借资金双方的权益，公司制定了《资金拆借管理制度》。公司资金拆借实行财务审核、审批领导小组集体审批，各负其责的原则，具体程序如下：财务融资部对资金方提出的申请进行初步审核；集体决策，确定借款规模、期限和费用等内容，并签署书面意见；财务融资部履行支付手续。在拆出资金利率方面，对非关联方企业按照公司向银行同期贷款利率执行；在拆出资金来源方面，严禁占用募集资金及向银行贷款获得的具有专门用途的项目资金。发行人非经营性往来占款或资金拆借事项信息披露安排：

A、对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额不超过最近一年经审计合并净资产 15%的，由公司以年度为单位，通过每年度的年度报告向合格投资者定向披露；并由受托管理人以年度为单位，通过每年度的受托管理事务报告向合格投资者定向披露。

B、对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额超过最近一年经审计合并净资产 15%的，由公司通过临时公告，以及受托管理人通过临时受托管理事务报告及时向合格投资者定向披露。

**（五） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

√完全执行 □未完全执行

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

2019年，根据国资办文件，将武康街道东升街159号、云岫南路75号、回南小区2幢201-601室；武康街道云岫南路7号；武康街道五里牌路155号3处资产无偿划至本公司，入账时进项税额按全额计算，在实际征收时按差额计算，具体影响如下：

会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
固定资产期初原值更正	固定资产	50,934,592.49
固定资产期初原值更正	其他流动资产	-50,934,592.49

### 三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

□适用 √不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

□适用 √不适用

### 四、主要会计数据和财务指标

#### （一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	2,058,932.40	2,042,625.80	0.80	
2	总负债	1,266,840.06	1,282,202.87	-1.20	
3	净资产	792,092.34	760,422.93	4.16	
4	归属母公司股东的净资产	760,922.03	730,337.50	4.19	
5	资产负债率（%）	61.53	62.77	-1.98	
6	扣除商誉及无形资产后的	61.54	62.78	-1.98	

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例 超过 30%的 ，说明原因
	资产负债率 (%)				
7	流动比率	4.63	4.66	-0.64	
8	速动比率	2.60	3.18	-18.24	
9	期末现金及现金等价物余额	148,503.75	162,166.29	-8.43	
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例 超过 30%的 ，说明原因
1	营业收入	99,067.04	94,588.21	4.74	
2	营业成本	96,531.87	86,575.07	11.50	
3	利润总额	11,631.65	12,751.80	-8.78	
4	净利润	11,426.76	12,211.88	-6.43	
5	扣除非经常性损益后净利润	12,406.27	14,161.21	-12.39	
6	归属母公司股东的净利润	10,381.87	12,276.21	-15.43	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	99,463.12	46,144.97	115.54	注 1
8	经营活动产生的现金流净额	85,545.79	-176,060.26	-148.59	注 2
9	投资活动产生的现金流净额	-7,509.03	-54,330.57	-86.18	注 3
10	筹资活动产生的现金流净额	-91,699.30	229,891.87	-139.89	注 4
11	应收账款周转率	5.64	7.60	-25.79	
12	存货周转率	0.13	0.16	-18.75	
13	EBITDA 全部债务比	0.09	0.04	125.00	注 5
14	利息保障倍数	1.16	7.16	-83.80	注 6
15	现金利息保障倍数	1.16	-0.45	-357.78	注 7
16	EBITDA 利息倍数	1.35	0.92	46.74	注 8
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二）主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：主要系当期资本化利息支出增加所致。

注 2：2020 年经营性现金流净额增加 148.59%，原因系本期经营活动现金流入略有增加的情况下，其他应收款中往来款增加和其他应付款中往来款减少，导致经营活动现金流出大幅度减少，故本期经营活动产生的现金流量净额大幅增加，较上期有所增加。

注 3：2020 年投资性现金流净额增加 86.18%，原因系本期委托贷款和结构性存款减少，相导致投资支付的现金较上期大幅减少。

注 4：2020 年筹资性现金流净额减少 139.89%，原因系本期取得的借款减少，导致筹资活动现金流入减少，本期到期的借款和支付的利息增加，导致筹资活动现金流出增加，故本期筹资性现金流净额大幅减少，较上期有所下降。

注 5：主要系当期资本化利息支出增加导致 EBITDA 增加所致；

注 6：主要系当期资本化利息支出增加所致。

注 7：主要系当期经营性现金流净额增加较多所致。

注 8：主要系当期折旧摊销金额及资本化利息支出增加导致 EBITDA 增加所致

## 五、资产情况

### （一）主要资产情况及其变动原因

#### 1. 主要资产情况

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	18.61	21.01	-11.42	-
其他应收款	72.17	89.23	-19.12	-
存货	74.63	54.49	36.96	注 1
固定资产	21.16	22.11	-4.30	-
其他流动资产	2.45	6.56	-62.65	注 2
其他非流动资产	6.04	-	-	-

#### 2. 主要资产变动的的原因

注 1：2020 年末存货较 2019 年末增加 36.96%，主要系公司新增在建项目，开发成本增加所致。

注 2：2020 年末其他流动资产较 2019 年末减少 62.65%，主要系当期委托贷款减少所致。

### （二）资产受限情况

#### 1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产账面价值总额：8.77 亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	3.76	-	-	银行借款质押、借款保证金受限
存货	1.75	-	-	银行借款抵押受限
投资性房地产	1.66	1.66	-	银行借款抵押受限
固定资产	1.60	-	-	银行借款抵押受限

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
合计	8.77	1.66	-	-

## 2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

## 六、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

#### 1.主要负债情况

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	8.77	5.07	72.98	注 1
其他应付款	6.54	5.64	15.96	-
一年内到期的非流动负责	17.63	24.68	-28.57	-
长期借款	62.55	71.74	-12.81	-
应付债券	26.97	17.75	51.94	注 2

#### 2.主要负债变动的的原因

注 1：2020 年末短期借款较 2019 年末增加 72.98%，主要系本期金融借款增加所致。

注 2:2020 年末应付债券较 2019 年末增加 51.94%，主要系本期发行 20 恒达 01、20 德清债 01 所致。

### （二）发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

### （二）有息借款情况

报告期末有息借款总额 115.92 亿元，上年末有息借款总额 120.68 亿元，借款总额总比变动 -3.94%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

### （三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

**（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况**

无

**（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

除前面受限资产中披露的相关资产受限外，无其他可对抗第三人的优先偿付负债情况。

**（六）后续融资计划及安排****1. 后续债务融资计划及安排**

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

根据公司业务需要及约定还款进度，以发行债券、股东投入、自有资金或银行借款等补充营运资金需求和偿还债务。

**2. 所获银行授信情况**

单位：亿元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
渤海银行	0.5	0.5	0
中信银行	21.4	9.985	11.415
杭州银行	20.75	16.45	4.3
工商银行	20.3	7.3	13
中国农业银行	17.7	16.9	0.8
兴业银行	17.1	8.49	8.61
光大银行	7.08	6.08	1
华夏银行	5.4	5.4	0
国家开发银行	3	3	0
建设银行	3	3	0
邮政银行	3	3	0
湖州银行	2.2	0.5	1.7
稠州银行	2	1	1
德清农商行	1.65	1.65	0
招商银行	1.05	1.05	0
交通银行	1	1	0
浙商银行	1	1	0
德清县农村商业银行	0.65	0.65	0
恒丰银行	0.54	0.54	0
浦发银行	0.5	0.5	0
合计	129.82	87.995	41.825

上年末银行授信总额度：112.14 亿元，本报告期末银行授信总额度 129.82 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：17.68 亿元

**3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：**

8 亿元

## 七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元币种：人民币

报告期利润总额：1.16 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.10 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

## 八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

主要为补贴收入和收到的往来款，公司为德清县重要的基础设施建设主体之一，在补贴等方面受政府支持力度较大，补贴收入和往来款收入具有一定的持续性。

## 九、对外担保情况

### （一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元币种：人民币

报告期末对外担保的余额：0.4650 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-2.335 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

### （二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

## 第五节 重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

### 二、关于破产相关事项

适用 不适用

### 三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

#### （一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

#### （二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

#### 四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

### 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

#### 三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

#### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

#### 五、其他特定品种债券事项

无

### 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为德清县恒达建设发展有限公司 2020 年公司债券年报盖章页)

德清县恒达建设发展有限公司  
2021年4月30日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位:德清县恒达建设发展有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,860,649,344.53	2,100,803,767.11
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	175,653,897.96	124,465,851.53
应收款项融资		
预付款项	49,443,099.28	65,553,064.22
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	7,216,763,052.50	8,922,738,340.43
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,462,701,130.26	5,448,626,809.33
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	244,892,563.34	656,281,225.52
流动资产合计	17,010,103,087.87	17,318,469,058.14
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	5,479,565.51	15,829,565.51
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	41,000,000.00	31,100,000.00
长期股权投资		
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	554,759,734.05	611,729,871.17
固定资产	2,116,005,774.17	2,210,709,315.95
在建工程	243,216,385.38	224,505,584.51
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,171,566.14	3,344,028.09
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,758,391.45	8,781,333.56
递延所得税资产	6,304,541.40	1,789,258.37
其他非流动资产	603,525,000.05	
非流动资产合计	3,579,220,958.15	3,107,788,957.16
资产总计	20,589,324,046.02	20,426,258,015.30
<b>流动负债：</b>		
短期借款	876,500,000.00	507,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	326,061,730.92	142,544,126.78
预收款项	34,204,573.85	26,611,225.56
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,005,429.51	800,000.00
应交税费	16,612,360.19	18,280,876.92
其他应付款	653,871,200.89	563,739,702.69
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,763,175,851.92	2,468,070,464.60
其他流动负债		
流动负债合计	3,671,431,147.28	3,727,046,396.55

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	6,255,254,510.80	7,174,214,450.99
应付债券	2,697,002,526.61	1,774,763,832.85
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	44,712,445.80	45,874,057.55
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		100,130,000.00
非流动负债合计	8,996,969,483.21	9,094,982,341.39
负债合计	12,668,400,630.49	12,822,028,737.94
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,525,980,267.82	5,323,953,718.90
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	109,238,431.06	94,619,572.28
一般风险准备		
未分配利润	474,001,557.39	384,801,668.43
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,609,220,256.27	7,303,374,959.61
少数股东权益	311,703,159.26	300,854,317.75
所有者权益（或股东权益）合计	7,920,923,415.53	7,604,229,277.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,589,324,046.02	20,426,258,015.30

法定代表人：倪琍学主管会计工作负责人：嵇钰会计机构负责人：赵群英

### 母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：德清县恒达建设发展有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	690,671,742.32	668,947,734.06
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,344,000.78	
应收款项融资		
预付款项		228,858.96
其他应收款	3,363,325,347.10	2,454,572,741.56
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,595,640,479.47	1,214,797,853.25
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	84,616,577.34	536,366,223.67
流动资产合计	6,735,598,147.01	4,874,913,411.50
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		5,750,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	15,200,000.00	7,600,000.00
长期股权投资	2,646,183,948.79	1,976,404,357.77
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	554,759,734.05	611,729,871.17
固定资产	953,411,513.82	1,646,721,319.44
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	282,758.50	272,429.47
其他非流动资产	603,525,000.05	-
非流动资产合计	4,773,362,955.21	4,248,477,977.85
资产总计	11,508,961,102.22	9,123,391,389.35
<b>流动负债：</b>		

短期借款	228,000,000.00	50,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	222,118,353.90	29,853,990.55
预收款项	23,400,000.00	
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	10,845,446.58	11,479,933.24
其他应付款	768,788,466.64	327,788,520.11
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	142,601,832.56	119,891,631.94
其他流动负债		
流动负债合计	1,395,754,099.68	539,014,075.84
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,391,547,139.59	1,134,399,641.59
应付债券	2,697,002,526.61	1,441,726,809.28
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		100,130,000.00
非流动负债合计	4,088,549,666.20	2,676,256,450.87
负债合计	5,484,303,765.88	3,215,270,526.71
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,672,567,835.99	3,702,221,287.07
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	85,388,816.34	70,769,957.56

未分配利润	766,700,684.01	635,129,618.01
所有者权益（或股东权益）合计	6,024,657,336.34	5,908,120,862.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,508,961,102.22	9,123,391,389.35

法定代表人：倪琍学主管会计工作负责人：嵇钰会计机构负责人：赵群英

**合并利润表**  
2020年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	990,670,372.69	945,882,130.01
其中：营业收入	990,670,372.69	945,882,130.01
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,182,062,663.18	1,035,814,505.63
其中：营业成本	965,318,687.60	865,750,726.52
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	8,646,044.54	9,926,367.04
销售费用	7,395,194.18	7,107,160.58
管理费用	129,738,109.53	96,723,196.57
研发费用		
财务费用	70,964,627.33	56,307,054.92
其中：利息费用	167,952,014.52	64,478,690.13
利息收入	104,808,684.97	16,071,347.35
加：其他收益	317,503,823.94	236,314,701.01
投资收益（损失以“-”号填列）	400,000.00	350,771.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-49,228.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-10,446,470.51	-19,794,793.44
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	116,065,062.94	126,938,303.88
加: 营业外收入	1,326,433.05	1,322,339.19
减: 营业外支出	1,075,025.08	742,654.02
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	116,316,470.91	127,517,989.05
减: 所得税费用	2,048,881.66	5,399,142.42
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	114,267,589.25	122,118,846.63
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	114,267,589.25	122,118,846.63
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	103,818,747.74	122,762,131.57
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	10,448,841.51	-643,284.94
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综		

合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	114,267,589.25	122,118,846.63
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	103,818,747.74	122,762,131.57
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	10,448,841.51	-643,284.94
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业

的,被合并方在合并前实现的净利润为:0元,上期被合并方实现的净利润为:0元。

法定代表人:倪琍学主管会计工作负责人:嵇钰会计机构负责人:赵群英

**母公司利润表**  
2020年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业收入	72,026,830.58	321,032,114.95
减:营业成本	94,163,705.88	246,100,504.38
税金及附加	6,348,457.16	6,786,762.61
销售费用		
管理费用	87,357,535.36	57,054,435.99
研发费用		
财务费用	-1,136.66	-51,116.64
其中:利息费用		
利息收入	23,013.68	179,726.03
加:其他收益	261,720,000.00	206,268,747.13

投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-41,316.13	-521,965.45
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	145,836,952.71	216,888,310.29
加：营业外收入	363,863.04	
减：营业外支出	21,220.00	362,513.45
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	146,179,595.75	216,525,796.84
减：所得税费用	-10,329.03	-130,491.37
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	146,189,924.78	216,656,288.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	146,189,924.78	216,656,288.21
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		

2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	146,189,924.78	216,656,288.21
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：倪琍学主管会计工作负责人：嵇钰会计机构负责人：赵群英

#### 合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,032,893,651.63	911,620,262.77
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,397,607,567.58	2,785,707,705.41

经营活动现金流入小计	4,430,501,219.21	3,697,327,968.18
购买商品、接受劳务支付的现金	2,440,820,690.46	1,719,153,259.41
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	58,743,472.85	58,056,958.71
支付的各项税费	28,638,740.90	25,383,078.43
支付其他与经营活动有关的现金	1,046,840,396.15	3,655,337,222.44
经营活动现金流出小计	3,575,043,300.36	5,457,930,518.99
经营活动产生的现金流量净额	855,457,918.85	-1,760,602,550.81
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	510,350,000.00	700,000,000.00
取得投资收益收到的现金	400,000.00	400,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	850.00	7,742.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	510,750,850.00	700,407,742.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	485,841,130.06	291,553,454.33
投资支付的现金	100,000,000.00	952,160,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	585,841,130.06	1,243,713,454.33
投资活动产生的现金流量净额	-75,090,280.06	-543,305,712.26
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	400,000.00	20,000,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	400,000.00	
取得借款收到的现金	3,685,605,925.53	4,862,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	469,308,902.35	1,034,834,966.00
筹资活动现金流入小计	4,155,314,827.88	5,917,734,966.00
偿还债务支付的现金	4,189,090,478.40	2,832,149,850.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	738,051,655.43	503,642,576.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	145,165,728.07	283,023,848.30
筹资活动现金流出小计	5,072,307,861.90	3,618,816,275.27
筹资活动产生的现金流量净额	-916,993,034.02	2,298,918,690.73
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-136,625,395.23	-4,989,572.34
加：期初现金及现金等价物余额	1,621,662,864.76	1,626,652,437.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,485,037,469.53	1,621,662,864.76

法定代表人：倪琍学 主管会计工作负责人：嵇钰 会计机构负责人：赵群英

### 母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	75,783,724.81	324,305,680.82
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	771,207,725.22	618,563,508.93
经营活动现金流入小计	846,991,450.03	942,869,189.75
购买商品、接受劳务支付的现金	1,175,592,877.66	380,365,611.34
支付给职工及为职工支付的现金	3,979,591.67	3,571,669.86
支付的各项税费	7,451,717.82	6,053,766.68
支付其他与经营活动有关的现金	1,008,175,181.17	1,651,189,463.56

经营活动现金流出小计	2,195,199,368.32	2,041,180,511.44
经营活动产生的现金流量净额	-1,348,207,918.29	-1,098,311,321.69
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	405,750,000.00	700,000,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	405,750,000.00	700,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	454,526,796.46	266,529,195.21
投资支付的现金		952,160,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	454,526,796.46	1,218,689,195.21
投资活动产生的现金流量净额	-48,776,796.46	-518,689,195.21
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,468,000,000.00	2,196,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		125,704,966.00
筹资活动现金流入小计	2,468,000,000.00	2,322,604,966.00
偿还债务支付的现金	850,272,301.38	287,108,726.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	191,418,975.61	94,707,526.62
支付其他与筹资活动有关的现金	7,637,625.00	247,610,000.00
筹资活动现金流出小计	1,049,328,901.99	629,426,253.09
筹资活动产生的现金流量净额	1,418,671,098.01	1,693,178,712.91
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	21,686,383.26	76,178,196.01
加：期初现金及现金等价物余额	428,917,734.06	352,739,538.05
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	450,604,117.32	428,917,734.06

法定代表人：倪琍学主管会计工作负责人：嵇钰会计机构负责人：赵群英

## 担保人财务报表

适用 不适用

担保人财务报告已在 <http://www.sse.com.cn/> 网址披露，敬请查阅